

**Verwaltungsvorlagen
zur öffentlichen Gemeinderatssitzung am 31.01.2017**

TAGESORDNUNGSPUNKT: 1 Ö

Bekanntgabe der am 29.11. und 20.12.2016 nicht-öffentlichen gefassten Beschlüsse und Offenlage der öffentlichen Sitzungsprotokolle vom 29.11. und 20.12.2016

TAGESORDNUNGSPUNKT: 2 Ö

Bestellung von Urkundspersonen

Zu Urkundspersonen werden vorgeschlagen:

Frau Gemeinderätin Anneliese Runde und Herr Gemeinderat Achim Schell

TAGESORDNUNGSPUNKT: 3 Ö

Wünsche und Anfragen aus der Bevölkerung

TAGESORDNUNGSPUNKT: 4 Ö

Beratung und Beschlussfassung des Gemeindehaushalts 2017

- Haushaltssatzung mit Haushaltsplan 2017
- Wirtschaftspläne der Eigenbetriebe 2017
 - Gemeindewasserversorgung St. Leon-Rot
 - Abwasserentsorgung St. Leon-Rot
 - Erholungsanlage St. Leoner See

Der Entwurf des Haushaltsplanes 2017 sowie der Wirtschaftspläne der Eigenbetriebe 2017 wurde vom Finanzausschuss in den Sitzungen am 08.12. und 12.12.2016 vorberaten. Die beratenen Änderungen wurden in den dem Gemeinderat vorliegenden Haushaltsentwurf eingearbeitet. Weiter wurden die auf Anlage 5 dargestellten Änderungen in den Plan ergänzt.

Die vom Gemeinderat zu beschließende Haushaltssatzung 2017 ergibt sich aus der beigefügten Anlage 1, die zu beschließenden Wirtschaftspläne der Eigenbetriebe aus den Anlagen 2 – 4.

Beschlussvorschlag:

1. **Die Haushaltssatzung 2017 mit Haushaltsplan wird gemäß Anlage 1 erlassen.**
2. **Die Wirtschaftspläne 2017 der Eigenbetriebe**
 - a) **Gemeindewasserversorgung St. Leon-Rot**
 - b) **Abwasserentsorgung St. Leon-Rot**
 - c) **Erholungsanlage St. Leoner See**

werden gemäß den beigefügten Anlagen 2 - 4 beschlossen.

Anlagen:

- Anlage 1: Haushaltssatzung 2017, Stand : 18.01.2017
Anlage 2: Wirtschaftsplan „Gemeindewasserversorgung St. Leon-Rot“ 2017
Anlage 3: Wirtschaftsplan „Abwasserentsorgung St. Leon-Rot“ 2017
Anlage 4: Wirtschaftsplan „Erholungsanlage St. Leoner See“ 2017
Anlage 5: Änderungen nach der Vorberatung
-

TAGESORDNUNGSPUNKT: 5 Ö

BETREFF: Genehmigung von Spenden für Gemeindeeinrichtungen

Nach § 78 Absatz 4 der Gemeindeordnung ist die Annahme von Spenden durch den Gemeinderat zu beschließen.

Datum	Spender	Betrag	Empfänger	Verwendungszweck
16.12.2016	Dietmar Hopp Stiftung	5.000,00 €	Gemeinde St. Leon-Rot Förderstiftung	Förderung örtlicher Vereine

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat genehmigt die Annahme der Spende laut nachfolgender Aufstellung und gibt die Verwendung für die genannten Zwecke frei:

Datum	Spender	Betrag	Empfänger	Verwendungszweck
16.12.2016	Dietmar Hopp Stiftung	5.000,00 €	Gemeinde St. Leon-Rot Förderstiftung	Förderung örtlicher Vereine

TAGESORDNUNGSPUNKT: 6 Ö

Änderung der Wasserversorgungssatzung der Gemeinde St. Leon-Rot

hier: a) Gebührenkalkulation

b) 6. Änderungssatzung

In der Finanzausschusssitzung am 12.12.2016 wurde auf den anstehenden Handlungsbedarf bei der Wassergebühr hingewiesen. In der Wirtschaftsplanung 2017 des Eigenbetrieb Wasserversorgung ist dargestellt, dass der Umsatz zum Ausgleich des Erfolgsplans gesteigert werden muss, da ansonsten mit einem Jahresverlust von ca. 110.000 € zu rechnen ist. Mit den vorhandenen Prognosewerten wird dieser in den Folgejahren noch weiter ansteigen. Es ist daher die Aufgabe der Betriebsleitung, den Gemeinderat über die Notwendigkeit einer Gebührenanpassung zu informieren und einen Beschluss herbeizuführen.

Die letzte Gebührenkalkulation erfolgte im September 2010 mit einer Erhöhung zum 01.01.2011 auf 0,89 €/m³. Die Kalkulation war ursprünglich für 3 Jahre ausgelegt, um den Neubau des Wasserwerks zu finanzieren. Tatsächlich konnte man nun 6 Jahre den Preis stabil halten. Leider gibt es jedoch Kostensteigerungen, die nicht allein betriebsbedingt, sondern auch fremdbestimmt sind.

So wurde zum Beispiel der „Wasserpfeffig“ zum 01.01.2015 im Bereich der öffentlichen Wasserversorgung von bisher 5,1 cent auf 8,1 cent/m³ Grundwasser angehoben. Dies ist ein direkter Preisanstieg auf jeden Kubikmeter, der an den Endkunden geliefert wird. Der nächste Anstieg zum 01.01.2019 auf 10 cent/m³ wurde ebenfalls schon vom Landtag beschlossen. Die EEG-Umlage stieg von 2,05 cent/kWh im Jahr 2010 auf 6,88 cent/kWh im Jahr 2017 an.

Auch der Neubau eines Brunnens beim Wassergewinnungszweckverband Hardtwald (WGZ) steht an, der zusammen mit dem ZWL Malsch finanziert werden muss. Die Personalkosten sind entsprechend der tariflichen Lohnsteigerungen im öffentlichen Dienst angestiegen. Zusätzlich wurde im Oktober 2016 ein weiterer Mitarbeiter eingestellt, um eine Entlastung in der Rufbereitschaft und den sonstigen, vielfältigen Aufgaben herbeizuführen. Nicht zu vergessen, dass die nun vorhandenen 4 technischen Mitarbeiter und der Wassermeister neben dem Betriebsablauf im Ortsnetz, auch noch das Wasserwerk, die Brunnen und das Wasserschutzgebiet des WGZ Hardtwald mitbetreuen, da dort kein eigenes Personal vorhanden ist.

Zur Stabilisierung der Wassergebühren wurde daher die beigefügte Gebührenkalkulation mit der WIBERA aus Stuttgart abgestimmt (Anlage 1). Nach den darin genannten Grundsätzen wurde eine Verbrauchsgebühr für eine volle Kostendeckung ohne Ausgleich der Unterdeckungen Vorjahre von 1,03 €/m³ Trinkwasser ermittelt.

Die Kalkulation beruht auf folgenden Grundlagen:

1. Die Gemeinde erhebt für die Benutzung der öffentlichen Wasserversorgungsanlagen Grund- und Verbrauchsgebühren. Die Grundgebühren werden gestaffelt nach der Zählergröße berechnet. Sie bleibt unverändert. Die jährliche Einnahme durch die Zählergebühr beläuft sich auf ca. 90.000 €. Die Verbrauchsgebühr wird nach der gemessenen Wassermenge berechnet.
2. Als Kalkulationszeitraum wurde das Jahr 2017 genommen, mit den Planzahlen des Wirtschaftsplans. Die Abschreibungsansätze erfolgen nach Handelsrecht vom Anschaffungswert. Als Verzinsung wurde nur der Zinsaufwand der Fremddarlehen zum Ansatz gebracht. Wobei der Eigenbetrieb ausschließlich Trägerdarlehen von der Gemeinde aufgenommen hat. Auf die Berechnung von kalkulatorischen Zinsen wurde verzichtet.

Übersicht EK- Zuführung des Gemeindehaushalts an den Eigenbetrieb:

Jahr 2010	300.000 €
Jahr 2013	300.000 €
Jahr 2014	400.000 €
Jahr 2015	400.000 €
Jahr 2016	600.000 €

Weitere 500.00 € sind für das Wirtschaftsjahr 2017 eingeplant. Eine Kreditaufnahme war daher nur noch im Jahr 2012 (200.000 €) und im Jahr 2013 (200.000 €) zur Finanzierung der Investitionen erforderlich.

3. Der Eigenbetrieb Wasserversorgung ist mittlerweile auf eine **reine Kostendeckung** ausgerichtet. Die Gewinnerzielungsabsicht, sowie die Abführung einer Konzessionsabgabe an die Gemeinde, wurden mit dem Gemeinderatsbeschluss 2010 bereits zurückgenommen.
4. Die ansatzfähigen Kosten sind somit von 743.000 € im Jahr 2011 auf 952.000 € für das Jahr 2017 angestiegen (+28 %). Gleichzeitig haben wir die Bemessungsgrundlage von 838.000 m³ im Jahr 2011 auf 920.000 m³ für das Jahr 2017 angepasst. Durch diesen positiv prognostizierten Wasserverkauf (Fixkostendegression) kann ein noch höherer Preisanstieg aufgefangen werden.
5. Nach vorstehenden Grundsätzen wurde eine Verbrauchsgebühr für eine volle Kostendeckung ohne Ausgleich Unterdeckungen Vorjahre, von 1,03 €/m³ Trinkwasser ermittelt.

Der Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen,

Beschlussvorschlag:

1. **Der Gemeinderat stimmt der vorgelegten Gebührenkalkulation (Anlage 1) zu.**
2. **Die Wassergebühren der Gemeinde St. Leon-Rot werden zum 01.01.2017 auf 1,03 €/m³ festgesetzt.**
3. **Die 6. Änderungssatzung der Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser (Wasserversorgungssatzung – WVS) der Gemeinde St. Leon-Rot wird gemäß Anlage 2 zum 01.01.2017 erlassen. Die beigefügte Änderungssatzung ist Bestandteil des Beschlusses.**

Anlagen:

Anlage 1 - Gebührenkalkulation 2017 WIBERA

Anlage 2 – 6. Änderungssatzung

TAGESORDNUNGSPUNKT: 7 Ö

Jahresunternehmerleistung 2017

hier: Verlängerung der Rahmenvereinbarung

Die Verwaltung hat die Jahresunternehmerleistungen im Jahr 2016 letztmalig ausgeschrieben.

Nach Beschlussfassung im Gemeinderat am 01.03.2016 wurde mit der Firma LW Bau GmbH aus Eppelheim eine entsprechende Rahmenvereinbarung für die Zeit vom 01.03.2016 bis zum 28.02.2017 abgeschlossen. Da die Leistungen durch die Firma LW Bau GmbH im Vertragszeitraum zur Zufriedenheit der Verwaltung erledigt wurden, soll von der in der Ausschreibung vorgesehenen Option Gebrauch gemacht werden, den Vertrag um ein weiteres Jahr zu verlängern.

Die Firma LW Bau GmbH hat zwischenzeitlich Bereitschaft signalisiert, den Vertrag zu den gleichen Bedingungen und Preisen um ein Jahr zu verlängern.

Die Verwaltung schlägt vor, eine Vertragsverlängerung bis zum 29.02.2018 vorzunehmen.

Entsprechende Mittel sind für 2017 in den Gemeindehaushalt bzw. Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Abwasserentsorgung eingestellt.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird ermächtigt, den Rahmenvertrag für die Jahresunternehmerleistungen im Tiefbau mit der Firma LW Bau GmbH aus Eppelheim um ein Jahr bis einschließlich 29.02.2017 zu verlängern.

TAGESORDNUNGSPUNKT: 8 Ö

Flächennutzungsplan St. Leon-Rot 2020, 1. Teiländerung

- **Aufhebung des Feststellungsbeschlusses vom 28.06.2016**
- **Ergänzung der Unterlagen**
- **Erneute Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Am 28.06.2016 hatte der Gemeinderat die oben genannte 1. Teiländerung des Flächennutzungsplans (FNP) St. Leon-Rot 2020 durch Beschluss festgestellt.

Am 05.10.16 wurde beim Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt mit Übersenden der Verfahrensakten die Genehmigung der 1. Teiländerung des Flächennutzungsplans St. Leon-Rot 2020 beantragt.

Mit Schreiben vom 24.11.2016, eingegangen am 30.11.2016, hat das Baurechtsamt mitgeteilt, dass eine Genehmigung der 1. Teiländerung des FNP nicht möglich sei, da Verfahrensfehler vorliegen. Daraufhin wurde der Genehmigungsantrag zurückgenommen. Es wurde das Fehlen eines Umweltberichtes festgestellt. Dies war weder in der frühzeitigen noch in der erneuten Trägeranhörung von den Fachbehörden bemängelt worden.

Folgendes Vorgehen wurde jetzt mit dem Baurechtsamt abgestimmt:

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Friedhof, östlicher Teil“ wurde eine Begründung mit Umweltbericht inklusive Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt.

Diese Unterlagen sollen auch für die 1. Teiländerung zum FNP St. Leon-Rot 2020 gelten. Danach werden eine erneute Offenlage mit den ergänzten Unterlagen und eine weitere Beteiligung der Träger und Behörden öffentlicher Belange ebenfalls mit den ergänzten Unterlagen stattfinden.

Nach Abwägung über das Ergebnis der Offenlage und der Trägeranhörung im Gemeinderat kann die 1. Teiländerung des Flächennutzungsplans St. Leon-Rot 2020 festgestellt werden. Danach wird wieder der Antrag auf Genehmigung der 1. Teiländerung des Flächennutzungsplans St. Leon-Rot 2020 beim Baurechtsamt Rhein-Neckar-Kreis erfolgen.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Feststellungsbeschluss zur 1. Teiländerung des Flächennutzungsplans St. Leon-Rot 2020 vom 28.06.2016 wird aufgehoben.**
- 2. Der Umweltbericht inklusive Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vom Büro BIOPLAN Stand 18.09.2015 und die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung vom Büro BIOPLAN Stand 07.09.2015, die für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Friedhof, östlicher Teil“ aufgestellt wurden, sollen auch für die 1. Teiländerung des Flächennutzungsplanes St. Leon-Rot 2020 als Beigabe gelten. Die Begründung zur 1. Teiländerung wird entsprechend ergänzt.**
- 3. Die Verwaltung wird mit dem weiteren Verfahren beauftragt, insbesondere mit der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und mit der erneuten Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB.**

**Anlagen: - überarbeitete Deckblätter von Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Untersuchung
- ergänzte Begründung**

TAGESORDNUNGSPUNKT: 9 Ö

Neue Lärmschutzwände an der Autobahn A5

**hier: Transparente Wandelemente auf den Brücken
Anregung aus der Mitte des Gemeinderats**

In Sitzung am 27.09.2016 wurden die Farb- und Gestaltungsvorschläge der neuen Lärmschutzwände an der Autobahn A5 beraten und beschlossen.

Aus der Mitte des Gemeinderats wurde angeregt, „einen Teil der neuen Wände über den Brückenbauwerken durchsichtig zu gestalten um einen größeren Lichteinlass zu haben“. Diese Anregung wurde dem zuständigen Regierungspräsidium Karlsruhe mit der Bitte um Prüfung weitergeleitet.

Von Seiten des Regierungspräsidiums wurde die Anregung grundsätzlich begrüßt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass transparente Elemente den Lärm nicht absorbieren können. Die Reflexionen können damit die Lärmsituation der unmittelbaren Bebauung, vor allem in der Kronauer Straße, ungünstig beeinflussen. Eventuelle Überschreitungen der Lärmsanierungsgrenzwerte müssten dann über die Bezuschussung passiver Maßnahmen (Lärmschutzfenster, Lüfter) abgedeckt werden. Nach Rücksprache mit dem RP wird eine Verschlechterung um ca. 2 dB(A) prognostiziert was in Anbetracht der möglichen optischen Aufwertung als akzeptabel eingestuft wird. Das Regierungspräsidium bittet darum, die Anregung nochmals zu beraten.

Ein Vertreter des Regierungspräsidiums wurde zur Sitzung eingeladen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat möge über die Anregung im Bereich der Brücken transparente Wandelemente einzusetzen entscheiden.

TAGESORDNUNGSPUNKT: 10 Ö

Skateranlage St. Leon-Rot, Ersatzbeschaffung Halfpipe

hier: Ergebnis der Jugendbeteiligung - weitere Vorgehensweise

Die 1999 angeschaffte Halfpipe musste im Sommer 2015 wegen Verschleißes und irreparablen Schäden abgebaut werden. Für die Ersatzbeschaffung einer Halfpipe, in der Größe der abgebauten Anlage, wurden durch den Bauhof Angebote eingeholt. Insgesamt 7 Firmen/Hersteller von Skateranlagen wurden angefragt, allerdings könnten nur 4 Firmen die angefragte „große“ Pipe überhaupt anbieten. Die Angebotspreise liegen zwischen 40.000 und 65.000 Euro, was durch unterschiedliche Tragkonstruktions- und Belagsmaterialien zu begründen ist. Im AUT im März dieses Jahres äußerte ein Gemeinderat Bedenken, dass eine „große“ Halfpipe in St. Leon-Rot von niemandem befahren werden könne und sprach sich für eine kleinere Ausführung aus.

Aufgrund dieser Anregung und unterschiedlichster Meinungen zur Größe einer neuen Halfpipe und der zwischenzeitlich geänderten Gemeindeordnung bezüglich Jugend- und Öffentlichkeitsbeteiligungen wurde im Mai 2016 eine Jugendbeteiligung durchgeführt. Hierzu wurde ab April 2016 über die Gemeindenachrichten, die Facebook-Seite des Jugendzentrums und durch Plakate auf der Skateranlage und in den Schulen eingeladen. Rückmeldungen konnten auch über eine Gemeinde-Mailadresse abgegeben werden. Die Jugendbeteiligung wurde durch die beiden Sozialarbeiter des Jugendzentrums moderiert. Stellungnahmen vor Ort wurden durch den Bauhofleiter Back und Frau Reich abgegeben. An der Beteiligung nahmen 21 Jugendliche und Kinder sowie 3 Erwachsene teil und es gingen 4 E-Mails ein.

Die Altersverteilung sah wie folgt aus:

Alter	7	10	11	12	13	14	15	16	17	19	22	23	25	37	38
Anzahl	1	1	1	1	5	1	2	1	1	1	2	3	1	1	2

Zunächst wurden die Wünsche, Ideen und Anregungen der Teilnehmer per Einzelmeldung zusammengetragen.

1. Manche Teilnehmer sprachen sich wieder für eine Halfpipe gleicher Größe aus, weil es eine solche in der Umgebung sonst nicht gibt und mehr Tricks möglich sind.
2. Einzelne Meldungen befürworteten aber auch eine weniger hohe bzw. nicht so steile Pipe, die sich auch für BMX-Fahren eignet, oder eine schöne Funbox mit weniger schwierigen Tricks, damit man sich steigern kann.
3. Übereinstimmend wurde ein glatter Belag- am liebsten Beton- gewünscht.
4. Einhelliger übergeordneter Wunsch bei drei Enthaltungen war ein Skatepool, in dem Skaten, BMX, Trickroller und Inliner möglich wären.
5. Per E-Mail wurde angeregt, die Skater-Anlage um ein bis zwei Turngeräte für Jugendliche zu ergänzen.
6. Die Wiederherstellung der Beleuchtung wurde angesprochen.
7. Auch Graffiti-Wände wurden gewünscht.
8. Ältere Teilnehmer wünschen sich eine überdachte Sitzmöglichkeit als Kommunikationsecke sowie eine Feuerstelle, z.B. in Form einer Betonschale oder eines Betonrings.
9. Jüngere Teilnehmer wünschen sich eine Notrufsäule, um bei einem Unfall Hilfe zu bekommen.
10. Alternativ wünschen sich jüngere Teilnehmer eine Anlage näher im Ort, die für BMX geeignet ist.

Wunsch	Nennungen
Neue große Pipe (gleiche Größe wie bisher)	10
Skatepool	13
Alle Pipes ersetzen	1
Schöne Funbox	1

Pipe nicht so hoch	1
Pipe nicht so steil	1
Material Pipe Beton	1
Glatter Belag / richtiger Belag	1
Auch für BMX geeignet	1
Ein oder zwei Turngeräte für Jugendliche zusätzlich	1
Graffiti-Wände	3
Überdachte Sitzmöglichkeit / Kommunikationsecke (nicht aus Glas)	4
Feuerstelle / Grillplatz	7
Notrufsäule	1
Beleuchtung wiederherstellen	1
Neuer Skaterplatz näher im Ort gelegen	1
Für BMX geeignet	1
Spielplatz eher im Ort gelegen	1

Es wurde die Frage aufgeworfen, ob ein Skatepool an die jetzige Stelle hinpassen würde oder ob alternativ die Platzverhältnisse neben dem Jugendzentrum-Neubau eine solche Anlage zulassen würden. Auch im Falle einer Halfpipe oder Funbox war die Frage, ob man die Anlage dann auf einen neuen Standort beim neuen Jugendzentrum umbauen könnte. Zu Skatepools bot ein Anwesender Anschauungsmaterial von Anlagen in anderen Städten an (Beispiele Heidelberg und Karlsruhe).

Das Bedürfnis mancher älterer Jugendlichen nach einem überdachten Treff mit Feuerstelle trifft auf die Beobachtung zu, dass sich zwischenzeitlich auf dem Gelände auch wieder mehr Vandalismus häuft (zu Feuerstellen umfunktionierte Gullischächte), der sogar auf das Hebewerk 2 und das direkt benachbarte Regenrückhaltebecken ausgreift (Glasscherben, Türbeschädigung).

Wie oben ausgeführt, gab es viele verschiedene Meinungen, Wünsche und Anregungen, wobei der Wunsch einer Ersatzbeschaffung von gleicher Größe nur von 10 Jugendlichen ausgesprochen wurde. Jedoch bleibt die Frage, ob dies vom Großteil der Jugendlichen der Gemeinde befürwortet wird, da doch nur eine recht kleine Anzahl an der Beteiligung teilnahm. Weiterhin besteht die Frage der Platzverhältnisse bzw. eines neuen Standortes.

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der doch recht geringen Beteiligung/ Interessen an der Veranstaltung und den sehr divergenten Wünschen und Anregungen wird vorgeschlagen, auf eine Ersatzbeschaffung an den jetzigen Standort zu verzichten und die Anregungen/ Wünsche bei der Planung der Außenanlage des vorgesehenen neuen Jugendzentrums, sofern möglich, zu berücksichtigen.

TAGESORDNUNGSPUNKT: 11 Ö

Leostraße 28, Gebäude und Grundstück

1. Ausgangslage

Der Stiftungsrat der Römisch-Katholischen Kirchengemeinde Walldorf – St. Leon-Rot hat sich entschlossen, sich vom Pfarrhaus St. Leon Leostraße 28 (im Besitz der Kirchengemeinde) zu trennen und einer Neunutzung des Pfarrgartens (im Besitz der Pfarrpfündestiftung Freiburg) zuzustimmen. Dies geschah nach eingehender Beratung und nach Anhörung der Kirchengemeindemitglieder und aus der Überlegung heraus, dass gewünschte und benötigte Pfarramts- und Gruppenräumlichkeiten für die kath. Pfarrgemeinde St. Leo im Pfarrhaus nicht zu realisieren sind.

Bei den Kirchengemeindeversammlungen wurde der Wunsch vorgetragen, dass

- das Gelände des Pfarrgartens nicht kleinteilig verwertet werden möge, z. B. durch Aufteilung in viele kleine Baugrundstücke
- möglichst eine soziale Komponente bei der Vergabe des Grundstückes mitbedacht wird, z. B. dadurch, dass darauf altersgerechte oder betreute Wohnungen errichtet werden, und
- das Pfarrhaus aufgrund des Denkmalschutzes zumindest äußerlich erhalten bleibt.

Die Kirchengemeinde bzw. die Kirchenschaffnei Heidelberg bieten der Gemeinde nunmehr Gebäude und Grundstück (2.872 qm) zum Erwerb an.

Von Seiten der Kirchlichen Sozialstation Walldorf – St. Leon-Rot besteht Interesse an einer Anmietung von Räumlichkeiten mit ca. 100 qm Bürofläche, die im Pfarrhaus geschaffen werden könnten, zu moderaten Mietpreisen, und vor allem an 10 – 15 Stellplätzen für ihre Fahrzeugflotte. In den letzten zehn Jahren ist die Kirchliche Sozialstation von 18 haupt- und 13 ehrenamtlichen Mitarbeitern auf 64 haupt- und 24 ehrenamtliche Mitarbeiter angewachsen. Die Zahl der Hausbesuche hat sich auf 86.400 fast verdoppelt, die Zahl der Patienten ist von 238 auf 400 angewachsen. Es sind 11 Dienstfahrzeuge und 15 private Mitarbeiterfahrzeuge teilweise auch dienstlich im Einsatz. Auch der Bedarf an Verwaltungsfläche ist entsprechend angewachsen, sie reicht im Kath. Pfarrheim Rot schon jetzt nicht mehr aus. Die Kirchliche Sozialstation rechnet mit einem weiter steigenden Bedarf an ambulanter Pflege und damit mit einer beträchtlichen Verschärfung der gegenwärtigen Situation.

Die Kirchengemeinde bittet die Gemeinde daher zu überlegen, das Pfarrhaus zum Verkehrswert zu erwerben, zu renovieren und Teile davon an die Kirchliche Sozialstation zu vermieten, evtl. auch zusätzlich noch Praxisräume – z. B. Arzt, Physiotherapeut – darin einzurichten und zu vermieten, auf dem Grundstück Stellplätze für die Einsatzfahrzeuge der Kirchlichen Sozialstation bereitzustellen und Teile des Geländes als Baugrundstück für altersgerechte bzw. betreute Wohnungen zu verwenden.

2. Rahmenbedingungen für einen Grunderwerb

Das Erzbischöfliche Ordinariat Freiburg ist bereit, einem Verkauf der Fläche zuzustimmen, wenn der Pfarrpfündestiftung zumindest ein Teil der abgehenden Fläche durch einen Flächentausch (Bauplatz, Ackergelände, Wald etc.) ersetzt wird. Die Kirchenschaffnei wäre mit dem Ackergrundstück Flst. Nr. 5838 mit 2.804 qm (Gewinn Kühbrunnen) als Tauschgrundstück einverstanden. Der Bodenrichtwert für das Ackergrundstück beträgt 3 € / qm, mithin wäre also ein Grundstückswert von 8.412 € anzusetzen. Der Differenzbetrag wäre durch die Gemeinde auszugleichen.

Das Pfarrhaus-Gebäude ist laut Verkehrswertgutachtens mit 150.000 € anzusetzen. Der Grundstückswert zum Bodenrichtwert von 240 €/qm für erschlossene Grundstücke beträgt 689.280 €. Das Ordinariat behält sich wegen der unmittelbaren Nähe zur Kirche eine Grunddienstbarkeit vor, nach der die von der Kirche ausgehenden Emissionen wie z. B. Glockengeläut, Schlägen der Kirchturmuhre, Orgelmusik und dergleichen im Rahmen der gesetzlichen Regelungen zu dulden sind und die Nutzung für bordellartige Betriebe, Spiel- oder Wettbetriebe zu unterlassen ist (Duldungs- und Unterlassungsverpflichtung/Nutzungsbeschränkung).

3. Nutzungsüberlegungen

Seitens der Verwaltung bestehen folgende Überlegungen für eine Sozialnutzung:

3.1 Gebäude

Im Pfarrhaus könnte neben den Räumen für die Sozialstation auch eine Wohnung für Kleinkindbetreuung durch Tagesmütter nach dem sog. TigeR-Modell – Tagesbetreuung in anderen geeigneten Räumen - untergebracht werden. Dies bedeutet, dass zwei Tagespflegepersonen gemeinsam in selbständiger Tätigkeit bis zu neun Kinder ganztags betreuen und diese Betreuung nicht im Haushalt der Tagesmutter (klassischer Fall) oder im Haushalt der Eltern (Kinderfrau) stattfindet, sondern in anderen geeigneten Räumen. Die Tagesmütter erhalten eine Pflegeerlaubnis für eine Großpflegestelle für neun Plätze und arbeiten idealerweise mit einer Vertretungskraft zusammen, die das Angebot für die Eltern verlässlich macht. Kindertagespflege ist nach dem Kinder- und Jugendhilfegesetz (SGB VIII) eine gleichrangige Form der öffentlichen Betreuung und Förderung von Kindern. Die Tagesmütter erhalten für ihre Tageskinder die laufende Geldleistung vom Landratsamt, die Eltern bezahlen den Kostenbeitrag ans Landratsamt. Der Kostenbeitrag ist den Krippenbeiträgen vergleichbar.

Für jeden neu geschaffenen U3-Betreuungsplatz in Tagespflege kann ein Investitionskostenzuschuss des Bundes über 2000 € beantragt werden, wenn der Platz auf mindestens 5 Jahre Bestandsdauer angelegt ist, was der üblichen Dauer einer Pflegeerlaubnis entspricht, sowie ein Ausstattungszuschuss für eine Küche zur Mittagsverpflegung von 400 € pro neuem Platz. Ein positiver Effekt des TigeR-Modells ist in der Regel, dass zusätzliche Plätze in der Tagespflege generiert werden, weil neue Tagesmütter sich zur Aufnahme einer Tätigkeit entschließen, wenn sich eine risikolose Raumoption auftut. Eine solche Großpflegestelle würde das Angebot an U3-Plätzen im Bedarfsplan für die Kinderbetreuung in der Größenordnung von fast einer Krippengruppe beträchtlich erweitern und die Bedarfsdeckungsquote um 5 % auf etwa 50 % steigern.

Die Kirchengemeinde hat Interesse bekundet, das Pfarrhausgebäude im Veräußerungsfall tatsächlich noch bis zur Eigenverwertung der Gemeinde nutzen zu können.

3.2 Grundstück

Der Verein SMILE e. V. ist mit seiner Suche nach einem geeigneten Grundstück in bebauter Ortslage für sein geplantes Projekt zum gemeinschaftlichen, generationenübergreifenden Wohnen an die Gemeinde herangetreten. Zwischenzeitlich haben zehn SMILE-Familien als Interessentengruppe einen Interessengemeinschaftsvertrag mit der *Pro-Wohngenossenschaft – gemeinsam bauen und leben eG Stuttgart* als Partner geschlossen, die Erfahrung in der Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten hat. SMILE e. V. arbeitet außerdem mit dem Verein *Habito e. V. Heidelberg* zusammen, der Menschen in einem solchen Wohnprojekt, die eine Hilfestellung benötigen, als Dienstleister zur Verfügung steht. Die Wohneinrichtung sollte zu ihrer wirtschaftlichen Umsetzung zumindest 15 Wohneinheiten zuzüglich Gemeinschaftsflächen umfassen und soll den jungen Erwachsenen aus den SMILE-Familien in der Gemeinde in generationsübergreifendem Wohnen Platz bieten gemeinsam mit weiteren jungen, mittelalten und älteren Personen und Familien in einer ausgewogenen Mischung. Vorstellbar sind 12 junge Erwachsene mit Einschränkungen in drei Wohnungen sowie etwa zwölf weitere Familien bzw. Personen. Dementsprechend sollen familiengerechte Wohnungen mit ca. 90 – 115 qm, altersgerechte Wohnungen mit 75 – 90 qm, Seniorenwohnungen mit 50 – 65 qm und Wohngemeinschaften mit 120 qm entstehen. Ziel ist die Verwirklichung von Inklusion, um dem selbstbestimmten und/oder betreuten Wohnen von behinderten Menschen Rechnung zu tragen, die ihre Tagesstruktur bzw. ihren Arbeitsplatz außerhalb ihres Wohnplatzes bewältigen können, eingebettet in ein gut durchmischtes Wohnumfeld im Wohnprojekt, und dieses wiederum eingebettet in die gewachsene Ortslage.

Das Wohnprojekt ist als Baugemeinschaft konstituiert. In der Planungsphase treten Eigentümer und Mieter gemeinsam als Planungsgemeinschaft in der Rechtsform einer GbR auf, in der Bauphase sind sie Baugemeinschaft mit quotaler Haftungseteiligung. Die Genossenschaft ist Teil der Baugemeinschaft. Die Mieter der Pro-Wohnungen erhalten ein Wohnrecht und auch das Vorkaufsrecht zum späteren Erwerb. Nach Abschluss der Bauphase stellt das Wohnprojekt eine Wohnungseigentümergeinschaft nach Wohnungseigentümergebot dar; parallel wird die Hausgemeinschaft sämtlicher Bewohner in einem Verein organisiert und bestimmt über die gemeinschaftlichen Einrichtungen.

Die Mitglieder der Planungs- und Baugemeinschaft müssen entsprechend ihrer beanspruchten Wohnfläche Einlagen für die Planung und die Baukosten leisten. Die Eigentümer finanzieren ihre Beiträge selbstverantwortlich. Die Genossenschaft stellt die Finanzierung der Mietwohnungen durch Eigenmittel, durch Fremdmittel und Genossenschaftsanteile der künftigen Mieter sicher. Letzteren werden diese bei einem späteren Kauf als Guthaben angerechnet oder bei Auszug erstattet. Die Mieter zahlen eine Miete, die im Regelfall unter der ortsüblichen Miete liegt.

SMILE e. V. strebt an, von der Gemeinde die Option zur Übernahme eines Grundstücks durch Kauf oder Erbbaurecht für die Interessentengruppe der künftigen Wohngemeinschaft zu erhalten, die sich als Interessentengemeinschaft bereits vertraglich mit der Pro-Wohngenossenschaft verbunden hat, um das Grundstück dann bei Vorliegen der baugenehmigungsrechtlichen Voraussetzungen zu erwerben oder geeignete Erbpachtverträge abzuschließen. SMILE e. V. hat erklärt, dass das Grundstück Leostraße 28 aufgrund seiner Lage im gewachsenen Ortsumfeld und seiner Größe für das angestrebte Inklusions-Wohnprojekt sehr gut geeignet erscheint und bekundet großes Interesse daran, die Option zu Kauf oder Überlassung in Erbpacht dafür zu erhalten. Am Pfarrhaus hingegen besteht kein Interesse im Rahmen des Wohnprojekts.

4. Baufachtechnische Beurteilung

Zu überlegen ist die Erweiterung des Sanierungsgebietes in Teilen des zu kaufenden Grundstückes Leostraße 28, wobei die Gebietsabgrenzung in der Abhängigkeit der Neubaumaßnahme steht und derzeit noch nicht festgelegt werden kann. Hierzu gab es bereits Vorabstimmungen mit der STEG.

Weitere Zuschüsse vom Denkmalamt für „denkmalbedingte Mehraufwände“ bei der Sanierung des Pfarrhauses sind nur im geringen Maß zu erwarten.

Eine finale Abstimmung findet jedoch mit den zuständigen Behörden erst nach der Festlegung des Raumprogrammes und der Planung vor der Sanierung des Pfarrhauses statt.

4.1 Pfarrhaus

Nach Ortsbesichtigung und nach Augenscheinnahme ist der Gebäudezustand des Pfarrhauses als gut zu bezeichnen. Die gebäudekritischen Punkte wie Keller- und Dachgeschoss sind in einem guten Zustand. Bei den Normalgeschossen sind Risse und Senkungen über das übliche Maß bei dem Alterszustand des Gebäudes nicht zu erkennen. Der Sanierungs- und Umbauaufwand lässt sich erst nach der Festlegung des Raumprogrammes und der Planung benennen.

4.2 Grundstück

Der ehemalige Pfarrgarten, der sich vom Pfarrhaus in nördliche Richtung erstreckt, zeichnet sich durch eine unverbaute Größe aus. Pfarrhaus und Umfassungsmauer unterliegen dem Denkmalschutz.

In der nördlichen Richtung ist die Bebaubarkeit durch den Eintrag eines Leitungsrechts für den Abwasserkanal und dem Denkmalschutz auf dem historischen Gartenhaus eingeschränkt.

Derzeit finden noch die Gespräche mit den zuständigen Behörden, Landratsamt, Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege über die Möglichkeiten der Bebauung statt.

Es zeichnet sich eine nach Nordosten hin orientierte Blockwandbebauung mit Innenhof ab, wobei die Umfassungsmauer erhalten bleiben soll. Die Solitärwirkung des Pfarrhauses sollte dabei eine größtmögliche Bedeutung erhalten. Große Freiflächen sollen im Innenbereich das Erscheinungsbild des ehemaligen Pfarrgartens dokumentieren.

Die städtebaulichen Ziele des Bauamtes, die bereits in den ersten Gesprächen der Pro-Wohngenossenschaft dargelegt wurden, zielen dahin, dass die „ungeordnete“ kleingliedrige Dachlandlandschaft der Umgebungsbebauung sich in der Neubebauung widerspiegelt. Zweigeschossige Bauweise mit Steildach soll das Planungsziel sein. Eine Laubengangerschließung in größtmöglicher Anbindung der einzelnen Gebäudeteile zu erzielen, ist durchaus denkbar, wobei auch die Architektursprache für das gesamte Gebäude kleingliedrig erhalten bleiben soll.

Es wurde vorgeschlagen, die städtebaulichen Elemente, wie „Tor-Platz-Tür-Verbindungen“ in die Architektur einfließen zu lassen, um größtmögliche Transparenz zwischen den einzelnen Gebäuden zu erhalten.

Unter der Anlage soll eine Tiefgarage errichtet werden, die zum einen die Stellplätze für die Nutzer des ehemaligen Pfarrhauses aufnimmt und gleichzeitig die Stellplätze nachweist für die Neubebauung. Die Einfahrt erfolgt über die südwestliche Ecke in der Nähe der derzeitigen Hofzufahrt. Es sind ca. 15 WE (Wohneinheiten) in der Planung vorgesehen.

Derzeit befinden sich jedoch die Entwürfe noch im Planungszustand. Die Bebaubarkeit des Grundstücks soll nun im Rahmen einer Bauvoranfrage geklärt werden, da noch verschiedene Ämter gehört werden müssen.

5. Handlungsalternativen

Es sind mehrere Möglichkeiten denkbar:

5.1 Die Gemeinde erwirbt das Gesamtgrundstück Leostraße 28 Gebäude und Freifläche von der Kirche, bringt den Tausch des Ackergrundstücks ein, saniert das Pfarrhaus zur Umnutzung für Sozialstation und Kinderbetreuung.

Vorteil: Das Grundstück ist für die Gemeinde gesichert, Plätze für die U3-Kinderbetreuung werden hinzugewonnen und die Gemeinde bleibt bei jeder Wendung handlungsfähig. Die Gemeinde kann der SMILE-Interessengemeinschaft die Option auf das größere Teilgrundstück für deren Wohnprojekt erklären und ihr das Teilgrundstück bei Baugenehmigung verkaufen oder in Erbpacht vergeben oder anderweitig über das Grundstück verfügen.

Nachteil: Die Gemeinde muss für die gesamte Fläche Grunderwerbssteuer zahlen. Beim Weiterverkauf einer Teilfläche zahlt der Erwerber anteilig noch einmal Grunderwerbssteuer. Erbpacht schafft einen Präzedenzfall für Projekte anderer Träger.

5.2 Die Gemeinde erwirbt das Pfarrhaus mit einem kleineren Grundstücksanteil, saniert dieses zur oben dargestellten Umnutzung und bringt ein Tauschgrundstück ein. Für das größere Teilgrundstück erklärt die Kirchengemeinde der SMILE-Interessengemeinschaft direkt eine Option zum Verkauf oder Überlassung in Erbbaurecht und vollzieht diese bei Baugenehmigung.

Vorteil: Für die Gemeinde fallen nur für den kleineren Teil Grunderwerb und --steuer an.

Nachteil: Die Gemeinde hat in Bezug auf das Gartengrundstück keinen Handlungsspielraum.

In der Gemeinderatssitzung werden Vertreter der Kath. Kirchengemeinde, des Vereins SMILE e. V. und der Pro-Wohngenossenschaft für Fragen zur Verfügung stehen.

Der Beschlussvorschlag ist für die weitestgehende Alternative formuliert.

ANLAGE

Lageskizze Leostr. 28

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeinde erwirbt das Gebäude Leostraße 28 zum Verkehrswert laut Verkehrswertgutachten von 150.000 € sowie das Grundstück Flurstück Nr. 296 mit Freifläche 2.872 qm mit Bodenrichtwert von 240 € / m zum Preis von 689.280 €. Der Eintragung einer Grunddienstbarkeit wegen möglicher vom angrenzenden Kirchengrundstück ausgehenden Immissionen sowie Nutzungsbeschränkung wird zugestimmt.

2. Die Kirchengemeinde erhält als Tauschgrundstück das Ackergrundstück Flst. Nr. 5838 Gemarkung St. Leon mit 2.804 qm mit Bodenrichtwert 3 € / qm zum Preis von 8.412 €.

3. Das Pfarrhaus wird zum Zwecke der Umnutzung saniert. Das Nutzungskonzept für das Gebäude sieht die Überlassung an die Kirchliche Sozialstation Walldorf – St. Leon-Rot zur Unterbringung einer weiteren Filiale sowie an Tagespflegepersonen zur Einrichtung einer Großpflegestelle für die Kinderbetreuung vor.

4. Das Grundstück betreffend erhält die Interessensgemeinschaft SMILE-Pro Wohngenossenschaft die Option, ein herauszumessendes Teilgrundstück in der Größe von ca. 2.000 qm für ihr Wohnprojekt „Gemeinschaftliches generationenübergreifendes Wohnen“ von der Gemeinde zum Bodenrichtwert von 240 € / qm zu erwerben.

5. Die Mittel für den Grundstückserwerb einschließlich Nebenkosten sowie Planungskosten für Sanierung und Umbau des Pfarrhauses sind im Haushalt 2017 einzuplanen, die Umbaukosten sind in die mittelfristige Finanzplanung einzustellen.

6. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Zuschüsse aus dem Landessanierungsprogramm, der Denkmalpflege und dem Investitionsprogramm Kinderbetreuung zu beantragen.

TAGESORDNUNGSPUNKT: 12 Ö
Verschiedenes

TAGESORDNUNGSPUNKT: 13 Ö
Wünsche und Anfragen
